



("החברה")

תשקיף מדף

("התשקיף" או "תשקיף המדף")

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, וניירות ערך מסחריים (להלן: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א. לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה העת.

לפרטים בדבר גורמי סיכון, ראו סעיף 23 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (אסמכתא: 2025-01-016322, להלן: "**הדוח התקופתי**"). המידע הנכלל בדוח התקופתי, מובא בזאת על דרך ההפניה.

דניה סיבוס בע"מ (להלן: "**דניה סיבוס**"), חברה בשליטת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "**אפריקה השקעות**"), עוסקת בין היתר, ביזמות נדל"ן למגורים. פעילות זו מתבצעת בין בשיתוף עם החברה ובין בשיתוף עם אחרים. בהתאם, ביום 26.1.2021, נכנס לתוקפו הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין דניה סיבוס, וזאת בהתאם להודעתה של דניה סיבוס מהמועד האמור, לפיה התחייבה דניה סיבוס שלא לעסוק, בין היתר, בעצמה ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, וזאת בכפוף לחריגים המצוינים בהודעתה האמורה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 להלן.

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד ראו סעיף 3.5 להלן.

ניתן לעיין בתשקיף זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il, וכן באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 28.8.2025

תוכן העניינים

עמוד

נושא

פרק 1 - מבוא		
1.1	כללי	א-1
1.2	הון המניות, קרנות ועודפים	א-2
1.3	אגרות חוב שבמחזור	א-2
1.4	הצגת נתונים בש"ח	א-3
1.5	הגדרות	א-3
1.6	תחזיות והערכות אחרות	א-4
פרק 2 - הצעת ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף המדף		
ב-1		
פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו		
3.1	הון המניות הרשום של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	ג-1
3.2	הון המניות המונפק והנפרע של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	ג-1
3.3	המחזיקים במניות, אגרות חוב וכתבי אופציה של החברה	ג-2
3.4	השליטה בחברה	ג-4
3.5	דיבידנדים	ג-4
3.6	ריכוז נתונים אודות ניירות הערך המוצעים	ג-5
3.7	פרטים על שערי הבורסה של מניות החברה	ג-6
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה		
4.1	הזכויות הנלוות למניות	ד-1
4.2	הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	ד-1
פרק 5 - תמורת ההנפקה ויעודה		
5.1	תמורת ההנפקה	ה-1
5.2	יעוד התמורה	ה-1
פרק 6 - תיאור עסקי החברה		
6.1	כללי	ו-1
6.2	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	ו-1
6.3	חלק שני- מידע אחר	ו-1
6.4	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	ו-1
6.5	חלק רביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה	ו-1
6.6	הסברי הדירקטוריון	ו-1

	פרק 7 - ניהול החברה	
1-ז	דירקטוריון החברה	7.1
3-ז	נושאי משרה	7.2
6-ז	הוראות תקנון החברה בקשר עם דירקטוריון החברה	7.3
6-ז	פרטים נוספים	7.4
	פרק 8 - בעלי עניין בחברה	
1-ח	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8.1
1-ח	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי	8.2
2-ח	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.3
	פרק 9 - דוחות כספיים הנכללים בתשקיף	
1-ט	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף מדף זה	9.1
1-ט	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכללים בתשקיף מדף זה	9.2
1-ט	הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה	9.3
2-ט	דוח אירועים	9.4
	פרק 10 - פרטים נוספים	
1-י	חוות דעת	10.1
2-י	חוות דעת רואה-חשבון	10.2
2-י	הוצאות בקשר לתשקיף	10.3
2-י	הקצאת ניירות ערך שלא תמורת מזומנים בשנתיים האחרונות	10.4
2-י	עיון במסמכים	10.5
1-יא	פרק 11 - חתימות	

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1

מבוא

כללי

1.1

החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960 כחברה פרטית¹ לפי פקודת החברות, תחת השם דניה חברה לפתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לאפריקה ישראל מגורים בע"מ².

בחודש יוני 2006 הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006), הנפקת המניות על פי התשקיף מ-2006 הייתה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה.

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה.

ניירות הערך בהתאם לתשקיף מדף זה יוצעו לציבור בפועל על פי דוחות הצעת מדף שבהם יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה ואשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו - 2005 (להלן: "דוח הצעת מדף" ו-"תקנות הצעת המדף", בהתאמה).

החברה קיבלה מהבורסה את אישורה העקרוני לרישום למסחר בה של הניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוח הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בהם משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף המדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף.

¹ במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.

² עוד יצוין, כי במהלך חודש נובמבר 2006, שונה שם החברה באנגלית, מ- "AFRICA ISRAEL HOUSING LTD" לשמה הנוכחי של החברה באנגלית – "AFRICA ISRAEL RESIDENCES LTD".

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף כאמור. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת מדף כאמור.

1.2 הון המניות, קרנות ועודפים

1.2.1 הון המניות לתאריך התשקיף ובסמוך לאחר פרסום התשקיף:

סוג המניות	הון מניות רשום (בש"ח)	הון מונפק ונפרע (בש"ח ע.ג.)	
		לתאריך התשקיף	מיד לאחר פרסום התשקיף ¹
רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	30,000,000 (מורכב מ- 30,000,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א)	12,665,583 (מורכב מ- 12,665,583 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א)	12,665,583 (מורכב מ- 12,665,583 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א)

1.2.2 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 31.3.2025 (באלפי ש"ח):

הון מניות ופרמיה על מניות	-	241,614
קרנות הון		236,363
כתבי אופציה		25,466
עודפים	-	1,371,337
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	-	1,874,780
זכויות שאינן מקנות שליטה		80,857
סה"כ הון		1,955,637

1.3 אגרות חוב שבמחזור

1.3.1 להלן פרטים בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור, לתאריך הסמוך לתאריך התשקיף (בש"ח):

סדרה	יתרת הערך הנקוב ליום 21.8.2025	יתרת הערך הנקוב ליום 21.8.2025, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד ליום 21.8.2025	השווי הבורסאי ליום 21.8.2025 (אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. של האג"ח)
סדרה ה'	214,277,360	214,277,360	1,507,954	98.58

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון

- על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2024 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.
- 1.3.2 לפרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שהינן במחזור, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2024 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.
- 1.3.3 במהלך התקופה החל ממועדי הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') ועד למועד פרסום התשקיף, החברה עמדה בכל תנאי אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור ובכל תנאי ההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה').
- 1.3.4 לתאריך התשקיף עומדת החברה בתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור ולפי שטר הנאמנות הנ"ל.
- 1.3.5 דירוג אגרות החוב של החברה שבמחזור
- לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2024 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.
- 1.4 **הצגת נתונים בש"ח**
- הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.
- 1.5 **הגדרות**
- למונחים המפורטים להלן תהיה בתשקיף זה המשמעות הרשומה לצידם אלא אם נאמר אחרת במפורש:
- "**החברה**" - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
- "**הקבוצה**" או "**קבוצת החברה**" - אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לרבות כל חברות הבת שלה.
- "**אפריקה השקעות**" - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.
- "**דניה סיבוס**" - דניה סיבוס בע"מ, חברה בשליטתה של אפריקה השקעות ולשעבר בעלת השליטה בחברה.
- "**חברה בת**" - כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך.
- "**חוק החברות**" - חוק החברות, התשנ"ט - 1999.
- "**חוק ניירות ערך**" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- "**הבורסה**" - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
- "**הדוח התקופתי**" או "**הדוח התקופתי לשנת 2024**" - הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפרסמה החברה ביום 12.3.2025 (מס' אסמכתא 016322-01-2025).
- "**דוח רבעון ראשון לשנת 2025**" - הדוח הרבעוני של החברה ליום 31.3.2025 שפרסמה החברה ביום 19.5.2025 (מס' אסמכתא 034814-01-2025).

תחזיות והערכות אחרות

1.6

המידע המפורט בתשקיף זה בקשר לתיאור עסקי החברה (לרבות עסקי חברות בת ו/או חברות קשורות), מצבה הכספי ותוצאות פעילותה כולל, בין היתר, תחזיות או הערכות אחרות שאינן וודאיות. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר וודאות. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו במסגרת המידע צופה פני העתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה משינוי בתוכניות העסקיות של החברה וכן כתוצאה מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2024. להסרת ספק, אין באמור בפסקה זו לעיל, כשלעצמו, כדי להוות הגנה על פי הוראות סעיף 32א' לחוק ניירות ערך בדבר מידע צופה פני עתיד.

פרק 2

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה, מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (להלן, ביחד: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.

פרק 3

הון החברה והמינימום שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך

הון המניות הרשום של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך 3.1

התשקיף

הון המניות הרשום של החברה בתאריך התשקיף הינו 30,000,000 ש"ח מחולק ל- 30,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

לא חלו שינויים בהון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף.

הון המניות המונפק והנפרע של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך 3.2

התשקיף

הון המניות המונפק והנפרע של החברה בתאריך התשקיף הינו 12,665,583 ש"ח מחולק ל- 3.2.1

12,665,583 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף (החל מיום 1.7.2022) חלו שינויים בהון המניות 3.2.2

המונפק והנפרע, כמפורט להלן :

תאריך	מהות השינוי	סוג המניה	תמורת המניות (באלפי ש"ח)	הון מונפק ונפרע
	יתרה ליום 1.7.2022			
24.11.2024	הקצאת 374 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,643,536
25.11.2024	הקצאת 6,379 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,650,289
26.11.2024	הקצאת 1,780 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,652,069
27.11.2024	הקצאת 504 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,652,573
1.12.2024	הקצאת 134 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,652,707
3.12.2024	הקצאת 118 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,652,825
9.12.2024	הקצאת 404 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,653,229
10.12.2024	הקצאת 501 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,653,730
12.12.2024	הקצאת 415 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,654,145
31.12.2024	הקצאת 829 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,654,974
8.1.2025	הקצאת 127 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,655,101
12.1.2025	הקצאת 41 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,655,142
28.1.2025	הקצאת 36 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,655,178

תאריך	מהות השינוי	סוג המניה	תמורת המניות (באלפי ש"ח)	הון מונפק ונפרע
29.1.2025	הקצאת 67 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,655,245
21.5.2025	הקצאת 88 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,655,333
26.5.2025	הקצאת 61 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,655,394
22.6.2025	הקצאת 1,332 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,656,726
23.6.2025	הקצאת 4,211 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,660,937
24.6.2025	הקצאת 566 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,661,503
26.6.2025	הקצאת 787 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,662,290
30.6.2025	הקצאת 3,293 מניות של החברה כתוצאה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	רגילות	ללא תמורה	12,665,583
סך כל הון המניות המונפק והנפרע לתאריך התשקף: 12,665,583 מניות רגילות, בנות ע.ג. 1 ש"ח כל אחת				

המחזיקים במניות, אגרות חוב וכתבי אופציה של החברה

3.3

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, המניות המוחזקות על ידי בעלי ענין, בסמוך לתאריך התשקף¹:

3.3.1

שם מחזיק	ההחזקה בהון ובהצבעה					
	בסמוך לתאריך התשקף			מיוז לאחר פרסום התשקף		
	מס' מניות	שיעור החזקה	שיעור החזקה בדילול מלא ¹	מס' מניות	שיעור החזקה	שיעור החזקה בדילול מלא ²
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	6,433,197	50.79%	48.34%	6,433,197	50.79%	48.34%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ - נוסטרו	1,124	0.01%	0.01%	1,124	0.01%	0.01%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ - קרנות נאמנות	320,285	2.53%	2.41%	320,285	2.53%	2.41%
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ - קופות גמל	999,707	7.89%	7.51%	999,707	7.89%	7.51%

¹ בהתאם למידע הקיים בידי החברה.

² בהנחה של מימוש כל ניירות הערך ההמירים של החברה לתאריך התשקף.

ההחזקה בהון ובהצבעה						שם מחזיק
מיד לאחר פרסום התשקיף			בסמוך לתאריך התשקיף			
שיעור החזקה בדילול מלא ¹	שיעור החזקה	מס' מניות	שיעור החזקה בדילול מלא ¹	שיעור החזקה	מס' מניות	
8.94%	9.39%	1,189,398	8.94%	9.39%	1,189,398	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - משתתף
1.90%	2%	253,271	1.90%	2%	253,271	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - קרנות נאמנות
0.06%	0.07%	8,483	0.06%	0.07%	8,483	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ- נוסטרו
0.06%	0.06%	7,895	0.06%	0.06%	7,895	מנורה מבטחים החזקות בע"מ- נוסטרו
6%	6.3%	797,903	6%	6.3%	797,903	מנורה מבטחים החזקות בע"מ - קופות גמל
5.27%	5.54%	701,126	5.27%	5.54%	701,126	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - קופות גמל
0.07%	0.07%	9,023	0.07%	0.07%	9,023	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - נוסטרו

3.3.2 להלן יפורט, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אגרות החוב המוחזקות על ידי בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בחברה, בסמוך לתאריך התשקיף ומיד לאחר פרסומו²:

שם המחזיק				החזקה באגרות חוב	
		בסמוך לתאריך התשקיף		מיד לאחר פרסום התשקיף	
		שם, סוג וסדרה של נייר ערך	כמות ניירות ערך	שם, סוג וסדרה של נייר ערך	כמות ניירות ערך
	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ - קופות גמל	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>30,858,027.83</u>	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>30,858,027.83</u>
	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ – קרנות נאמנות	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>8,276,795.46</u>	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>8,276,795.46</u>
	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - קרנות נאמנות	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>12,905,549</u>	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>12,905,549</u>
	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - נוסטרו	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>27,076.3</u>	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>27,076.3</u>
	הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ - נוסטרו	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>490.92</u>	אגרות חוב (סדרה ה')	<u>490.92</u>

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, הנכלל בדוח הרבעון הראשון לשנת 2025. המידע המובא בסעיף האמור נכלל על דרך של הפניה.

3.3.3 להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, כתבי אופציה ההמירים למניות המוחזקים על ידי בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בחברה, בסמוך לתאריך התשקיף ומיד לאחר פרסומו¹:

שם מחזיק	ההחזקה בהון ובהצבעה					
	מיד לאחר פרסום התשקיף			בסמוך לתאריך התשקיף		
	שיעור החזקה בדילול מלא ²	שיעור החזקה	כמות כתבי אופציה	שיעור החזקה בדילול מלא ¹	שיעור החזקה	כמות כתבי אופציה
רונית אשד לוי	0.14%	0%	18,948	0.14%	0%	18,948
אהרן פרנקל	0.07%	0%	9,900	0.07%	0%	9,900
יוסי בן אליעזר	0.07%	0%	9,900	0.07%	0%	9,900
עידן מטלין	0.08%	0%	11,009	0.08%	0%	11,009
תמיר לולו	0.11%	0%	14,880	0.11%	0%	14,880
עדי לוסקי שיבולי	0.08%	0%	11,009	0.08%	0%	11,009
קרן דניאל	0.06%	0%	7,600	0.06%	0%	7,600
כלל ביטוח-ק. גמל	2.27%	5.55%	287,669.95	2.27%	5.55%	287,669.95
כלל ביטוח-משתתף	1.80%	0%	239,144.05	1.80%	0%	239,144.05

לפרטים אודות תכנית התגמול ההוני, מכוחה הוקצו כתבי האופציה הלא סחירים כמפורט לעיל, ראו סעיפים 1.2 ו- 7.18.5 לפרק "תיאור עסקי החברה" הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024. המידע המובא בסעיף האמור נכלל על דרך של הפניה.

3.4 השליטה בחברה

אפריקה השקעות, המחזיקה לתאריך התשקיף ב-6,433,197 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, המהוות כ- 50.81% מהון המניות המונפק של החברה, הינה בעלת השליטה בחברה.

3.5 דיבידנדים

3.5.1 בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף החברה חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, כדלקמן:

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
5.4.2022	30,000,000
31.5.2022	10,000,000
30.8.2022	30,000,000
13.12.2022	14,000,000
20.4.2023	18,000,000
15.6.2023	18,000,000
12.9.2023	22,000,000
19.12.2023	20,000,000
16.4.2024	30,000,000
18.6.2024	15,000,000

¹ בהתאם למידע הקיים בידי החברה.
² בהנחה של מימוש כל ניירות הערך ההמירים של החברה לתאריך התשקיף.

18,000,000	10.9.2024
20,000,000	12.12.2024
25,000,000	27.4.2025
18,000,212	26.6.2025

3.5.2 בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.3.2025 לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 1,371 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

3.5.3 יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים בעתיד. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024.

3.5.4 ביום 8.11.2021 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה של דיבידנד שנתי במזומן בסכום (ברוטו) בשיעור של כ- 50% מסכום הרווח הנקי השנתי (לאחר מס), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה. מדיניות זו תחול בגין רווחי שנת 2021 ואילך.

חלוקת הדיבידנד במסגרת מדיניות זו יכול שתתבצע בסכום אחד, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין שנה פלונית, או לשיעורין, באופן שוטף, על בסיס הדוחות הכספיים ביניים המתפרסמים במהלך שנה פלונית, בהתאם לסכום הרווח הנקי לתקופת הביניים, והשלמתו בהתאם לסכום הרווח הנקי השנתי על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה. יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפוף להוראות כל דין, לרבות עמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 במועד כל חלוקה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר, כי החלטה על ביצוע כל חלוקה כאמור תתקבל גם בשים לב לצרכי המימון, תזרים המזומנים, תכניות ההשקעה והתוכניות העסקיות של החברה וכן התניות פיננסיות שקיבלה על עצמה החברה, באופן שחלוקה כאמור לא תפגע באופן מהותי ביכולת ביצוע תכניותיה של החברה ועמידה בצרכיה הקיימים והצפויים. דירקטוריון החברה שומר לעצמו את הזכות (בהתחשב בין היתר, בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראות כל דין) לבחון מעת לעת מדיניות זו ובכלל זה לבטל, לשנות או לעדכן את מדיניות הדיבידנד.

3.5.5 מדיניות חלוקת דיבידנד איננה גורעת מסמכות החברה לבצע חלוקת דיבידנד החורגת ממדיניות זו, בין בדרך של חלוקה בסכומים גדולים או קטנים יותר מהאמור לעיל ובין בדרך של הימנעות מחלוקה או שינוי מועד החלוקה ו/או סכום החלוקה.

3.6 ריכוז נתונים אודות ניירות הערך המוצעים

3.6.1 הרווח הנקי המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה לכל 1 ש"ח ע.ג. הון מניות, לרבעון שנסתיים ביום 31.3.2025 היה כ- 34,852,000 ש"ח, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 היה כ- 217,900,000 ש"ח.

3.6.2 ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה לכל 1 ש"ח ע.ג. הון מניות, ליום 31.3.2025 הסתכם בסך של כ- 1,874,780,000 ש"ח, ליום 31.12.2024 הסתכם בסך של כ- 1,865,257,000 ש"ח, ליום 31.12.2023 הסתכם בסך של כ- 1,465,702,000 ש"ח.

3.6.3 נתונים אלו אינם מביאים בחשבון את תוצאותיה העסקיות של החברה לאחר יום 31.3.2025.

פרטים על שערי הבורסה של מניות החברה 3.7

להלן פרטים אודות שערי הנעילה של המניות הרגילות של החברה בבורסה בש"ח (מתואם), בשנים 2023, 2024 ובשנת 2025 (עד ליום 21.8.2025):

עד ליום 21.8.2025		2024		2023		שער נעילה
שער	תאריך	שער	תאריך	שער	תאריך	
30,740	29.6.2025	28,644	9.12.2024	19,481	20.12.2023	שער גבוה
21,791	23.3.2025	18,070	17.1.2024	11,878	19.4.2023	שער נמוך

פרק 4

הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה

- 4.1 הזכויות הנלוות למניות**
- לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 3.11.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-071919) (להלן: "התקנון"), הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
- בהתאם לסעיף 13 לתקנון, לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר וענין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה. כמו כן, כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.
- 4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות**
- שינוי תקנון**
- 4.2.1 החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.
- 4.2.1.1 החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי תקנון החברה, המשנה הוראה מהוראות תקנון החברה, תיחשב כהחלטה לשינוי תקנון החברה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.
- 4.2.2 **הגבלת אפשרות לשינוי תקנון**
- 4.2.2.1 החברה רשאית להגביל בחוזה את סמכותה לשנות את תקנונה או הוראה מהוראותיו, אם נתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית, ברוב הדרוש לשינוי הוראות התקנון. דין החלטה שהתקבלה כאמור לעיל כדין החלטה לשינוי התקנון.
- 4.2.2.2 בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון החברה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.
- 4.2.3 **העברת סמכויות בין האורגנים**
- 4.2.3.1 נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכויות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, רשאית האסיפה הכללית להפעילה במקומו, כל עוד נבצר ממנו הדבר ובלבד שהאסיפה הכללית קבעה, כי אכן נבצר מן הדירקטוריון לעשות כך וכי הפעלת הסמכות חיונית כאמור.
- 4.2.3.2 מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון, כאמור בתקנה 80.2 לתקנון, ומבלי לגרוע מכלליות הוראות התקנון בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו, כאמור בתקנה 80.2 לתקנון, לוועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה.
- 4.2.3.3 הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.
- 4.2.3.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו.
- 4.2.3.5 נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

- 4.2.3.6 בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכיותיו, כולן או חלקן, למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים ויכול שתהיה כללית.
- 4.2.3.7 הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות בנות שני חברים או יותר, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן: "**ועדת דירקטוריון**"), ולהאציל לוועדת דירקטוריון כאמור את סמכיותיו, כולן או מקצתן, בכפוף להוראות חוק החברות. להסרת ספק, בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכיותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון.
- 4.2.3.8 בנוסף, רשאי הדירקטוריון, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות עזר בנות שני חברים או יותר, להן ימונו הן חברים מקרב חברי הדירקטוריון והן מי שאינם חברי דירקטוריון (להלן: "**ועדת עזר**"), שתפקידן לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד.
- 4.2.3.9 החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בוועדת דירקטוריון, על פי סמכות שהואצלה מסמכיות הדירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע במפורש אחרת, על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת.
- 4.2.3.10 הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכיות לוועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכיות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.
- 4.2.3.11 למנהל הכללי יהיו כל סמכיות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון החברה או מכוחו, לרבות על פי החלטת הדירקטוריון, לאורגן אחר של החברה ולמעט סמכיות כאמור שיועברו ממנו לדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנה 122 לתקנון, אם יועברו.
- 4.2.3.12 בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון החברה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכיות שיש לדירקטוריון לפי תקנון החברה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכיות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכיות אלה, הן ללא ויתור על סמכיותיו בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכיות אלה, כולן או חלקן.
- 4.2.3.13 המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכיותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור כאמור יכול שיינתן בין באישור כללי ובין לענין מסוים, בין בהחלטה מסויימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.
- 4.2.4 מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם
- 4.2.4.1 הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, יהיה עד לתום האסיפה השנתית הראשונה שתתקיים לאחר מועד המינוי. ואולם האסיפה השנתית רשאית לקבוע, כי משך כהונתם של הדירקטורים, כולם או חלקם, יהיה לתקופה ארוכה יותר, שלא תאריך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונו.
- על אף האמור לעיל, אם באסיפה השנתית שנועדה, בין היתר, למינוי דירקטורים (להלן: "**אסיפה ממנה**") לא מונו דירקטורים, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים עובר למועד האסיפה הממנה. דירקטורים שנסיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב.
- 4.2.4.2 הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או

דירקטורים נוספים ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי כאמור בתקנה 103 לתקנון. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה הממנה שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.

4.2.4.3 האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה ברוב רגיל, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי כאמור בתקנה 103 לתקנון. דירקטורים שמונו, כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה הממנה שתתקיים לראשונה לאחר מינויים, ויוכלו להתמנות שוב.

4.2.4.4 האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי הענין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה למינויו.

4.2.5 מניין חוקי באסיפה כללית ויושב ראש האסיפה

4.2.5.1 אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית, אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

4.2.6 לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תתבטל האסיפה אם כונסה לבקשת בעלי מניות כאמור בסעיף 4.2.5.1 לעיל, ובכל מקרה אחר, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

4.2.6.1 באסיפה נדחית יתהווה מנין חוקי לפתיחת האסיפה, בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הנדחית. לא נכח מנין חוקי, כאמור, באסיפה הנדחית, תבוטל האסיפה.

4.2.6.2 יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה) או בהעדרו כל דירקטור או נושא משרה בחברה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, יושב ראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש דירקטוריון או סגן יושב ראש דירקטוריון, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או נושאי המשרה בחברה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיה דירקטור נוכח או שהדירקטורים ונושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

<u>רוב באסיפה הכללית</u>	4.2.7
בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון החברה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע. היו הקולות שקולים, תיחשב ההחלטה עליה הצביעו בעלי המניות כנדחית.	
<u>הצבעה בדירקטוריון</u>	4.2.8
בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. היו הקולות שקולים יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף.	4.2.8.1
היו הקולות שקולים, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.	4.2.8.2
<u>הסמכה למתן פטור</u>	4.2.9
בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, הן מראש והן בדיעבד, לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.	
<u>חלוקה</u>	4.2.10
בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד ובכלל זאת לקבוע מועד קובע לענין הזכאות לדיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.	4.2.10.1
עוד יצוין, כי במסגרת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור, לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; וכן לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	4.2.10.2
בנוסף, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים.	
<u>מיזוג</u>	4.2.11
מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות יהיה בסמכות האסיפה הכללית של החברה.	4.2.11.1

4.2.11.2 הרוב הדרוש להחלטת האסיפה הכללית בדבר מיזוג, כאמור בפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, אם וככל שמיזוג כאמור טעון את אישורה של האסיפה הכללית, על פי דין, הינו רוב רגיל.

4.2.11.3 החברה לא התחייבה בתקנונה או לפי הסכם אחר להימנע מביצוע מיזוג בחברה או להתנות את ביצוע המיזוג כאמור בתנאים. עם זאת, יצוין, כי בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') נקבע, כי אחת העילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ה'), הינה אם בוצע מיזוג (כהגדרת מונח זה בחוק החברות לרבות מכוחו של סעיף 350 לחוק החברות) ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת (גם במקרה בו החברה הינה החברה הקולטת), עשרה (10) ימי עסקים לפחות לפני מועד המיזוג, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כי עקב המיזוג האמור, לא קיים חשש סביר כי לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות על פי שטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

בנוסף, ככלל, במסגרת הסכמי אשראי שנחתמים בין החברה לבין גורמים מממנים נקבעות מגבלות בקשר עם אירוע קבלת החלטה על מיזוג או התקשרות בהסכם מיזוג, ללא קבלת אישור הגורמים המממנים מראש ובכתב, וכי מיזוג כאמור מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של האשראי אשר מועמד במסגרת הסכמים כאמור.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המפורטים לעיל, הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם הנושאים המפורטים לעיל, והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון.

יובהר, כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה להוראות שלא ניתן להתנות עליהם בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

פרק 5

תמורת ההנפקה ויעודה

תמורת ההנפקה

5.1

במועד פרסום תשקיף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך על פי תשקיף זה, ולפיכך, היא אינה צפויה לקבל תמורה מיידית.

יעוד התמורה

5.2

אם וככל שהחברה תציע ניירות ערך מכוח תשקיף המדף ועל פי דוחות הצעת מדף שיוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו - 2005, יפורט ייעוד תמורת ההנפקה במסגרת דוחות הצעת המדף כאמור.

פרק 6

תיאור עסקי החברה

- כללי** 6.1
- לתיאור עסקי החברה, ראו את "פרק תיאור עסקי החברה" בדוח התקופתי לשנת 2024, עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון הראשון לשנת 2025.
- חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה** 6.2
- לפרטים בקשר עם תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה, ראו סעיפים 1 - 4 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, עדכון לסעיפים 2 ו-4 הנכללים בעדכון תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 וכן הדוח המידי של החברה מיום 5.6.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040292).
- חלק שני - מידע אחר** 6.3
- לפרטים בקשר עם מידע אחר, ראו סעיפים 5 - 6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, וכן עדכון לסעיף 5 הנכלל בעדכון תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון הראשון לשנת 2025.
- חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות** 6.4
- לפרטים בקשר עם תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות, ראו סעיפים 7 - 12 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2024, עדכון לסעיפים 7.11.2, 7.11.3, 7.11.4, 7.11.5, 7.11.6, 7.18 ו-7.18.5 הנכללים בעדכון תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 וכן הדוח המידי של החברה מיום 5.6.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040295).
- חלק רביעי - מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה** 6.5
- לפרטים בקשר עם מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה, ראו סעיפים 13 - 23 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי לשנת 2024 וכן עדכון לסעיף 14 הנכלל בעדכון תיאור עסקי התאגיד בדוח לרבעון הראשון לשנת 2025.
- הסברי הדירקטוריון** 6.6
- בהתאם לתקנה 44א(א) לתקנות פרטי תשקיף, הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31.12.2024 וליום 31.3.2025 מובאים בדרך של הפניה לפרק הסברי הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2025.

פרק 7

ניהול החברה

דירקטוריון החברה

7.1

לתאריך התשקיף דירקטוריון החברה מונה 8 דירקטורים. להלן יובאו פרטים אודותם :

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם הוא דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות- כ/לא;	האם הוא עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כ/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
יעקב לוקסנבורג 054500764 9.8.1956 ישראלית	יוני נתניהו 4, אור יהודה	לא	יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בדניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ וכן יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה	26.1.2020	השכלה: אקדמית, בעל תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב תעסוקה: יו"ר דירקטוריון החברה (כיום) תאגידים בהם משמש כדירקטור: יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, יו"ר דירקטוריון סאני תקשורת סלולרית בע"מ, יו"ר דירקטוריון סאני אלקטרוניקה בע"מ, דירקטור בלפידות - חלץ 2004 (ניהול) בע"מ, יו"ר דירקטוריון אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון בדניה סיבוס בע"מ ויו"ר דירקטוריון בלוקסנבורג השקעות בע"מ.	בעל השליטה (בעקיפין) של החברה	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
אריאל שפיר 024426231 26.6.1969 ישראלית	החופית 36, רעננה	לא	סגן יו"ר הדירקטוריון החברה, סגן יו"ר דירקטוריון דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ וכן סגן יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה.	23.7.2020	השכלה: אקדמית, בעל תואר בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. תעסוקה: סגן יו"ר דירקטוריון החברה (כיום), שותף בכיר לשעבר KPMG סומך חייקין (רואי חשבון) תאגידים בהם משמש כדירקטור: סגן יו"ר דירקטוריון לפידות קפיטל בע"מ, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ.	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
אמיר תירוש 025457466 3.5.1973 ישראלית	יוני נתניהו 4, אור יהודה	לא	מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה	26.1.2020	השכלה: אקדמית, בעל תואר בוגר במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. תעסוקה: מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ ומנכ"ל לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ. תאגידים בהם משמש כדירקטור: סאני תקשורת סלולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, דניה סיבוס בע"מ וכן חברות פרטיות מקבוצת לפידות.	לא	כן - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם הוא דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות- כן/לא;	האם הוא עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
אייל פלטי 042257451 5.6.1981 ישראלית	תנועת המרי 12, רמת גן	לא	יועץ משפטי פנימי בלפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה וכן של חברות בקבוצת לפידות: לפידות- חלץ שותפות מוגבלת, סאני תקשורת סלולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	16.3.2021	השכלה: אקדמאית, בעל תואר בוגר במשפטים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. תעסוקה: יועץ משפטי פנימי בקבוצת לפידות.	לא	לא
עמית וסאל 301591442 30.7.1988 ישראלית	בנימין 14, רמת גן	לא	סמנכ"ל כספים בלפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, ובלפידות חלץ שותפות מוגבלת. מנהל כספים באפריקה ישראל להשקעות בע"מ (חברה בת של לפידות קפיטל בע"מ) ובחברות פרטיות בשליטה.	29.12.2022	השכלה: בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, בעל תואר בוגר במשפטים מהמרכז האקדמי למשפט ועסקים. בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. תעסוקה: סמנכ"ל כספים בלפידות קפיטל בע"מ, מנהל כספים באפריקה ישראל להשקעות בע"מ (חברה בת של לפידות קפיטל בע"מ) ובחברות פרטיות בשליטה. רכז משרדים מנהליים באגף החשכ"ל במשרד האוצר. חשב במשרד הדיגיטלי הלאומי.	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
דניאלה ירון - צולר 022641229 3.10.1966 ישראלית	יהודה הנשיא 43, תל אביב	חברת ועדת הביקורת, והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטורית בלתי תלויה.	לא	13.8.2020	השכלה: בעלת תואר בוגר במשפטים אוניברסיטת תל אביב; לימודי גישור כולל פרקטיקום; קורסים והשתלמויות -ניהול פיננסי, ביטוח, ניהול סיכונים, ניו מדיה ועוד; תעסוקה: מנכ"לית פושקין ניהול ויעוץ בע"מ. תאגידים בהם משמש כדירקטור: ברנד תעשיות בע"מ.	לא	לא
יפית גריאני 023608763 03.05.1968 ישראלית	מוטה גור 3 חולון	חברת ועדת הביקורת, והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטורית חיצונית.	לא	30.10.2022	השכלה: בעלת תואר בוגר בסטטיסטיקה וחקר ביצועים וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים עם התמחות במימון מאוניברסיטת בר אילן. תעסוקה: משנה למנכ"ל ומנהלת חטיבת לקוחות עסקיים בישראל כרט בע"מ. חברת הנהלה וסמנכ"לית בכירה,	לא	כן - בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם הוא דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות- כן/לא;	האם הוא עובד של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים שהוא ממלא כאמור	התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלתו והתעסקותו ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	האם הוא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
					ראש החטיבה הבנקאית בבנק דיסקונט לישראל בע"מ. ראש חטיבת משאבי אנוש ונכסים בבנק דיסקונט לישראל בע"מ.		
שמואל ארבל 024272957 23.07.1969 ישראלית	חפר 22, שוהם	חבר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת דוחות כספיים. דירקטור חיצוני.	לא	15.5.2025	השכלה: בעל תואר בוגר בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב. בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. תעסוקה: יועץ פיננסי עצמאי, ראש החטיבה הבנקאית ומשנה למנכ"ל בבנק לאומי לישראל בע"מ, יו"ר דירקטוריון לאומי אנגליה, ראש החטיבה העסקית בבנק לאומי לישראל בע"מ, יו"ר ועדת אשראי ויו"ר ועדת השקעות במגדל חברה לביטוח בע"מ, יו"ר ועדת השקעות בקרן ספיר 2 (מקבוצת רובי קפיטל), יועץ בקרן ARION. מכהן כדירקטור בתאגיד אחר: Delta Capital Group Ltd, קנדה גלובל (ט.ר.) בע"מ, IMCC.	לא	כן - בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

נושאי משרה

7.2

א.	שם:	רונת אשד לוי
	מספר ת.ז.:	032932170
	תאריך לידה:	10.3.1979
	תאריך תחילת כהונה:	14.3.2025
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנכ"לית החברה.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנכ"לית באפריקה התחדשות עירונית בע"מ, וסמנכ"לית פיתוח עסקי ומנכ"לית חברת בת בקבוצת יצחקי.
	השכלה:	אקדמאית - בעלת תואר בוגר במשפטים - האוניברסיטה העברית. עו"ד מוסמכת.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	כן. בעלת עניין מתוקף כהונתה כמנכ"לית החברה.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא
ב.	שם:	אהרן פרנקל
	מספר ת.ז.:	023079387
	תאריך לידה:	7.10.1967
	תאריך תחילת כהונה:	1.6.1998
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל כספים של החברה, אחראי סיכוני שוק.

ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידו הנוכחי. לשעבר - מנהל תכנון ובקרה באפריקה השקעות, דירקטור ומנהל הכספים של חטיבת המגורים של אפריקה השקעות.
השכלה:	אקדמאית, בעל תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.
האם הוא בעל עניין בחברה:	לא
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

ג.	שם:	יוסי בן אליעזר
	מספר ת.ז.:	032128985
	תאריך לידה:	28.6.1975
	תאריך תחילת כהונה:	18.8.2021
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל הנדסה
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מכהן בתפקידו הנוכחי, לשעבר - מנהל אזור במחלקת הנדסה בחברת אזורים בניין 1965 בע"מ, ולפני כן מהנדס ראשי בחברה קבלנית.
	השכלה:	אקדמאית - בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מהטכניון - המכון הטכנולוגי לישראל, חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ד.	שם:	עדי לוסקי שיבולי
	מספר ת.ז.:	025774472
	תאריך לידה:	02.05.1974
	תאריך תחילת כהונה:	17.02.2025
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"לית תכנון
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנהלת קו מטרו M3, נת"ע
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר בארכיטקטורה ובינוי ערים ותואר מוסמך בארכיטקטורה מהפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון חיפה.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ה.	שם:	עידן מטלין
	מספר ת.ז.:	301130969
	תאריך לידה:	13.08.1987
	תאריך תחילת כהונה:	23.3.2025
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל, יועץ משפטי
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל, יועץ משפטי יוסי אברהמי עבודות הנדסה בע"מ יועץ משפטי שופרסל נדל"ן בע"מ שותף במחלקת הנדל"ן, משרד וקסלר ברגמן ושות' עורכי דין
	השכלה:	אקדמאית - בעל תואר ראשון במשפטים, מכללת שערי משפט, הוד השרון.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	עו"ד מוסמך.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ו.	שם:	תמיר לולו
	מספר ת.ז.:	027349323
	תאריך לידה:	14.5.1974
	תאריך תחילת כהונה:	1.1.2023
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	סמנכ"ל שיווק ומכירות

ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנהל מכירות ארצי בחברה מנהל נכסים מניבים בחברה
השכלה:	לימודי תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה.
האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ז.	שם:	איתמר פיטל
	מספר ת.ז.:	035838549
	תאריך לידה:	4.1.1980
	תאריך תחילת כהונה:	15.6.2025
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	סמנכ"ל התחדשות עירונית צרפתי צבי ובניו
	השכלה:	אקדמאית - בעל תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת בר אילן, פסיכולוגיה וניהול או"פ, מנהל עסקים המכללה האקדמית קרית אונו
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ח.	שם:	קרן דניאל
	מספר ת.ז.:	038441077
	תאריך לידה:	8.3.1976
	תאריך תחילת כהונה:	22.6.2006
	תפקיד שהיא ממלאת בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מנהלת כספים וחשבות.
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	כהונה בתפקידה הנוכחי.
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, רו"ח מוסמך.
	האם היא בעלת עניין בחברה:	לא.
	האם בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

ט.	שם:	שירן בילט
	מספר ת.ז.:	038168993
	תאריך לידה:	27.4.1986
	תאריך תחילת כהונה:	15.8.2022
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	חשבת
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	חשבת בחברת אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ ובחברת קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ
	השכלה:	בוגרת תואר ראשון BA בכלכלה וחשבונאות, המרכז האקדמי רופין. רו"ח מוסמכת
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.
	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.

י.	שם:	הגר יוסופוב
	מספר ת.ז.:	043044353
	תאריך לידה:	18.6.1981
	תאריך תחילת כהונה:	15.8.2024
	תפקיד שהוא ממלא בחברה, חברה בת או בבעל ענין בה:	מבקרת הפנים של החברה ושל חברות בקבוצת לפידות
	ניסיון עסקי ב-5 שנים האחרונות:	מנהלת בכירה, חטיבת Advisory Deloitte
	השכלה:	אקדמאית, בעלת תואר בוגר המדעי החיים, האוניברסיטה העברית.
	האם הוא בעל עניין בחברה:	לא.

האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה:	לא.
---	-----

7.3 הוראות תקנון החברה בקשר עם דירקטוריון החברה

לפרטים בדבר הוראות תקנון של החברה (להלן: "התקנון") בקשר עם דירקטוריון החברה ראו נוסח התקנון של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 3.11.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-071919) (להלן: "התקנון"), הנכלל בזאת על דרך ההפניה, וכן בסעיף 4.2 לתשקיף המדף.

7.4 פרטים נוספים

7.4.1 **משרדה הרשום של החברה:** יוני נתניהו 1ג', אור יהודה.

7.4.2 **רואי חשבון של החברה:** EY ישראל – ארנסט אנד יאנג – מרחוב דרך מנחם בגין 144א' תל אביב-יפו, מיקוד 6492124.

7.4.3 **עורכי הדין לתשקיף זה:** וקסלר, ברגמן ושות', עורכי-דין, רח' יהודה הלוי 23, תל-אביב, מיקוד 65136.

פרק 8**בעלי עניין בחברה****תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

8.1

8.1.1 לפירוט התגמולים שניתנו על ידי החברה או על ידי אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנת 2024, ראו תקנה 21א. לפרק הפרטים הנוספים שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

8.1.2

לפירוט התגמולים שניתנו על ידי החברה או על ידי אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנת 2023, ראו תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 14.3.2024 (אסמכתא: 2024-01-026136) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2023"). המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 מובא בזאת על דרך ההפניה.

8.1.3

להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 7.4.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ואישורה של ועדת הביקורת, תשלום מענק למר מיכאל קליין, מנכ"ל החברה היוצא, וכן את תנאי כהונתה של הגב' רונית אשד לוי כמנכ"לית החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה המשלים מיום 26.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 7.4.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020929 ו- 2025-01-025877, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

8.2

8.2.1 לפרטים בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2023 ו-2024, ראו תקנה 22 לפרק "הפרטים הנוספים" הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024, וכן תקנה 22 לפרק "הפרטים הנוספים" הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024, הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

8.2.2

ביום 6.5.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ואישורה של ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של חברה בשליטה משותפת של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט SOHO קדמת גונן בירושלים. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 25.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 6.5.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020402 ו- 2025-01-031788, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.2.3

ביום 18.5.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות, בהיקף של 342 יחידות דיור. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסך השווה ל- 2.7% מתקבולי המכירות בתוספת מע"מ כדין. ביום 2.7.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 30.5.2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-039494 ו- 2025-01-048056, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.2.4

ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות

עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט סמל צפון בתל-אביב. ביום 11.8.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 29.6.2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-046476 ו- 2025-01-059500, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט "סביוני השמורה" - זלמן שניאור בנתינה. ביום 11.8.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 29.6.2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-046476 ו- 2025-01-059500, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.2.5

להלן נתונים שנתיים מצטברים בקשר עם עסקאות זניחות שביצעה החברה בתקופה שהחל ביום 1.1.2025 ועד סמוך למועד התשקיף (באלפי ש"ח):

8.2.6

סוג העסקה	תוצאת המבחן הכמותי ¹	תוצאת רף הזניחות ²	הערות
עסקה לרכישת מכשירים סלולריים, טאבלטים וציוד נלווה.	0.0002%	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.15%.	
עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה ולרבות עסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים)	0.004%	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%; בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 2 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסוים עם גורם אחד).	כאשר מדובר בעסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים - הבחינה תיערך במועד של כל הזמנה לביצוע הרכישה כאמור.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.3

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים של החברה, ניירות הערך שבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, מחזיקים בחברה או בכל חברה בת שלה או בכל חברה קשורה שלה, בסמוך לתאריך התשקיף וכשנה קודם לכן, הינן כמפורט להלן:

החזקות במניות רגילות של החברה

8.3.1

שם בעל העניין ו/או נושא משרה	תפקיד בחברה	בסמוך לתאריך התשקיף ³	ביום 30.6.2024
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	בעלת השליטה	6,433,197	6,433,197
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ - נוסטרו	בעלת עניין	956	1,261
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ - קרנות נאמנות	בעלת עניין	281,591	202,745
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ - קופות גמל	בעלת עניין	999,035	1,017,710

¹ היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.

² עסקה לרכישת מכשירים סלולריים, טאבלטים וציוד נלווה - תוצאתו של המבחן הכמותי, היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות (להלן: "**המבחן הכמותי**"), לא תעלה על 0.15%. עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה ולרבות עסקה לרכישת חומרי גלם או מוצרים אחרים) - תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%. בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 2 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסוים עם גורם אחד). כאשר תוצאת יישומו של המבחן הכמותי אינה עולה על רף הזניחות כמפורט בטבלה זו להלן, תוגדר העסקה הספציפית כ"זניחה".

³ למיטב ידיעת החברה.

1,160,707	1,183,973	בעלת עניין	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ – משתתף
182,956	220,348	בעלת עניין	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - קרנות נאמנות
0	8,483	בעלת עניין	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - נוסטרו
13,666	7,895	בעלת עניין	מנורה מבטחים החזקות בע"מ - נוסטרו
845,068	845,068	בעלת עניין	מנורה מבטחים החזקות בע"מ - קופות גמל
905,660	702,905	בעלת עניין	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - קופות גמל
14,377	10,773	בעלת עניין	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - נוסטרו

החזקות באגרות חוב של החברה

8.3.2

אגרות החוב (סדרה ה')

שם בעל העניין ו/או נושא משרה	תפקיד בחברה	בסמוך לתאריך התשקיף ¹	ביום 30.6.2024
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ - נוסטרו	בעלת עניין	-85.08	879,994.19
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ - קרנות נאמנות	בעלת עניין	8,168,234.09	11,679,269.45
הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים בע"מ - קופות גמל	בעלת עניין	30,858,027.83	48,090,888.69
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - קרנות נאמנות	בעלת עניין	13,172,229	10,503,361
כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - נוסטרו	בעלת עניין	27,076.3	32,198.84
כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - משתתף	בעלת עניין	0.15	23,676,989.18

החזקות בכתבי אופציה המירים למניות

8.3.3

שם בעל העניין ו/או נושא משרה	תפקיד בחברה	בסמוך לתאריך התשקיף	ביום 30.6.2024
רונית אשד לוי	מנכ"לית	18,948	18,948
אהרן פרנקל	סמנכ"ל כספים	9,900	19,800
יוסי בן אליעזר	סמנכ"ל הנדסה	14,850	19,800
עדי לוסקי שיבולי	סמנכ"לית תכנון	11,009	0
עידן מטלין	סמנכ"ל המחלקה המשפטית	11,009	0
קרן דניאל	מנהלת כספים וחשבות	9,230	15,200
תמיר לולו	סמנכ"ל שיווק ומכירות	17,105	19,330
כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - קופות גמל	בעלת עניין	287,669.95	287,669.95
כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - משתתף	בעלת עניין	239,144.05	239,144.05

פרק 9

דוחות כספיים הנכללים בתשקיף

9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף מדף זה

בתשקיף מדף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים הבאים:

דוחות כספיים ליום 31.12.2024

דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 (מאוחדים ודוח כספי נפרד), כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 12.3.2025 במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, מובאים בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60ב, ד-66 לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף").

דוחות כספיים ליום 31.3.2025

דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2025 (מאוחדים ודוח כספי נפרד), כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 19.5.2025 במסגרת הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2025, מובאים בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60ב, ד-66 לתקנות פרטי תשקיף.

9.2 דוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכללים בתשקיף מדף זה

בתשקיף מדף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הבאים:

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הדוח השנתי לשנת 2024 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כפי שפורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024, מובא בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60ה ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הדוח הרבעוני לרבעון הראשון של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כפי שפורסם במסגרת הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2025, מובא בזאת על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60ה ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

9.3 הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה

לחברה ניתן מכתב הסכמה, המצורף לתשקיף מדף זה, של רואי החשבון המבקרים של החברה להכללה בתשקיף של הדוחות הכספיים המפורטים לעיל, וכן של דוחות הסקירה והביקורת שצורפו לדוחות הכספיים כאמור, והנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 62(א)1 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

לכבוד
הדירקטוריון של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")
יוני נתניהו ג'
אור יהודה

א.ג.נ,

הנדון: תשקיף מדף של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מחודש אוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף מדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 11 במרס 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משתי השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 11 במרס 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 11 במרס 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משתי השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (5) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
26 באוגוסט, 2025



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

26 באוגוסט 2025

לכבוד
הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ
רח' יוני נתניהו 1ג'
אור יהודה

ג.א.נ,

הנדון: תשקיף של חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ המיועד להתפרסם בחודש
אוגוסט 2025

כרואי החשבון המבקרים לשעבר של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה"), הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף שבנדון את הדוחות שלנו על הדוחות הכספיים של החברה המפורטים להלן:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2023 על ביקורת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970 לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

להלן מובא "דוח אירועים" כהגדרתו בתקנות 60ב(ב) ו-56 א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בתקופה שבין מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2025, דהיינו, יום 18.5.2025, לבין מועד פרסום תשקיף המדף.

דוח אירועים אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

להלן דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969, אשר התרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 שנחתמו ביום 18.5.2025:

1. ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט סמל צפון בתל-אביב. ביום 11.8.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 29.6.2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-046476 ו- 2025-01-059500, בהתאמה).
2. ביום 29.6.2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של אפריקה התחדשות בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, להקמתו של פרויקט "סביוני השמורה" - זלמן שניאור בנתניה. ביום 11.8.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 29.6.2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 11.8.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-046476 ו- 2025-01-059500, בהתאמה).
3. בהמשך להודעה מיום 26.3.2025, מטעם רשות מקרקעי ישראל, ביום 2.7.2025, עם כניסתה לתוקף של תכנית תא/2/4444, התקבלה הודעת הזכייה מאת רשות מקרקעי ישראל. בשים לב לתנאי המכרז, עד ליום 28.9.2025 תתקשר קבוצת החברה בהסכמים עם רשות מקרקעי ישראל וחברת דירה להשכיר בקשר עם הפרויקט והמקרקעין מושא הפרויקט, וכן תשלם סך השווה לכ- 132 מיליוני ש"ח, סכום המהווה 30% מעלות הקרקע מושא הפרויקט (כולל מע"מ) והוצאות הפיתוח בגינה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 27.3.2025 ומיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021349 ו- 2025-01-047938, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
4. ביום 2.7.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "אפריקה השקעות"), מכוחו תעניק החברה שירותי ניהול להקמתו של פרויקט "גני יהודה" של אפריקה השקעות, בהיקף של 342 יחידות דיור. בתמורה, תהיה זכאית החברה לסך השווה ל- 2.7% מתקבולי המכירות בתוספת מע"מ כדין. ביום 2.7.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את ההתקשרות האמורה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון האסיפה מיום 30.5.2025 ודוח תוצאות האסיפה מיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-039494 ו- 2025-01-048056, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

אהרן פרנקל,
סמנכ"ל כספים

רונית אשד לוי,
מנכ"לית

יעקב לוקסנבורג,
יו"ר הדירקטוריון

החברה קיבלה את חוות הדעת הבאה:

WEKSLER BREGMAN

וקסלר ברגמן ושות' | עורכי דין

תאריך: 27.8.2025

לכבוד

אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

הנדון: תשקיף מדף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("תשקיף המדף")

לבקשתכם הרינו לאשר בזאת, בקשר לתשקיף המדף של החברה, כי לתאריך תשקיף המדף, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

גיל צירצ'י, עו"ד

עופר ינקוביץ, עו"ד

וקסלר, ברגמן ושות', עורכי דין

- 10.2. **חוות דעת רואה-חשבון**
לחוות דעת רואה החשבון של החברה, ראו פרק 9 לתשקיף.
- 10.3. **הוצאות בקשר לתשקיף**
סך כל ההוצאות הכרוכות בתשקיף זה ובהגשתו לרשות ניירות ערך הסתכם בכ- 0.1 מיליון ש"ח¹.
- 10.4. **הקצאת ניירות ערך שלא תמורת מזומנים בשנתיים האחרונות**
לפרטים בקשר עם הקצאה של כתבי אופציות לעובדים על פי תכנית אופציות לעובדים, ראו סעיף 3.3.3 לעיל. לפרטים בקשר עם הקצאה של כתבי אופציות לכלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה, ראו סעיף 3.3.3 לדוח התקופתי לשנת 2024.
- 10.5. **עיון במסמכים**
עותק מהתשקיף, וכן העתק מכל חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה, ברחוב יוני נתניהו 1ג', אור יהודה, בשעות העבודה המקובלות. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il.

פרק 11

חתימות

החברה :

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הדירקטורים :

יעקב לוקסנבורג

אריאל שפיר

יפית גריאני

שמוליק ארבל

אייל פלטי

אמיר תירוש

עמית וסאל

דניאלה ירון-צולר